

CA1
MH50
-P66

3 1761 11767138 8



CAI
MH 50
-P66

PRAIRIE RENOVATION MARKETS

CMHC Market Analysis Centre

1994

\$11.50

Growth forecast for Prairie renovation market

Homeowner spending on renovations and repairs in the Prairie region is expected to rise 2.7 per cent in 1994 to a four-year high of \$2.4 billion. At the same time, new construction should keep pace, climbing 2.9 per cent to \$2.2 billion.

These increases will be due to gradual economic growth — bringing more jobs — improved consumer confidence and more stable housing markets. The promising forecast for next year should help offset this year's slippage, reflected in a slight dip in renovation spending of 0.1 per cent from the 1992 level.

Since the beginning of this decade, spending on renovations has been volatile. After a moderate rise in 1990, the year 1991 saw the biggest retreat on record, a spending drop of more than 10 per cent. This came as a result of both the recession and the introduction of the GST. The next year, 1992, brought only a modest rebound of 3.5 per cent as job markets continued to deteriorate.

New construction has been even more affected by changing economic conditions. During the 1991 recession, spending in this market nosedived 34 per cent, the first decrease since the early eighties. It bounced back to a record high of 36 per cent in 1992 as interest rates dropped and federal home owner-

ship incentives were introduced. This year should see a much more modest increase of about 3 per cent, as demand slows down from 1992 and as the economic recovery continues its gradual pace.

Trends slightly different in three provinces

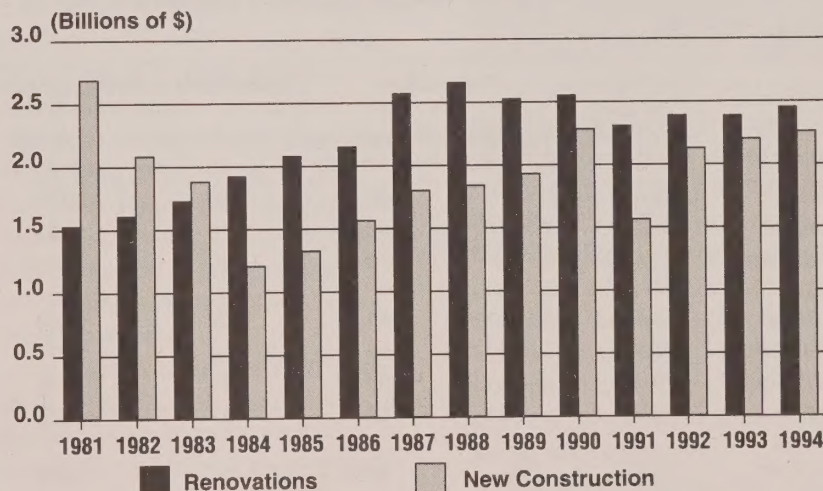
All three Prairie provinces will experience growth in renovation spending for 1994, but this will spell somewhat different trends for each. For the Alberta market, it means a rebound, for Manitoba, a steady upward trend, and for Saskatchewan, a slight retreat over the previous year's gains.

Following a 3 per cent decline in 1993, renovation spending in Alberta should recover next year with an increase of 2.8 per cent to \$1.5 billion. The 1993 spending drop is due to a slowdown in major construction projects and downsizing in the public sector which has led to job scarcity and restrained consumer spending.

On the other hand, new construction will rise in 1993 by a moderate 3 per cent. Although this year's housing starts will be comparable to last year, the market is still coasting on the large wave of activity of 1992. For 1994, a more modest spending gain of 1.4 per cent to

(continued on page 8)

Renovation will be a \$2.4 billion market in 1994



Source: Statistics Canada; 1993-94 CMHC forecast.



Homeowner renovation

Homeowner renovation spending is an important gauge of the state of the market. Nearly three-quarters of the whole regional renovation bill of \$2.3 billion in 1991 was paid by homeowners. The rest was paid by rental property owners.

1991 survey results

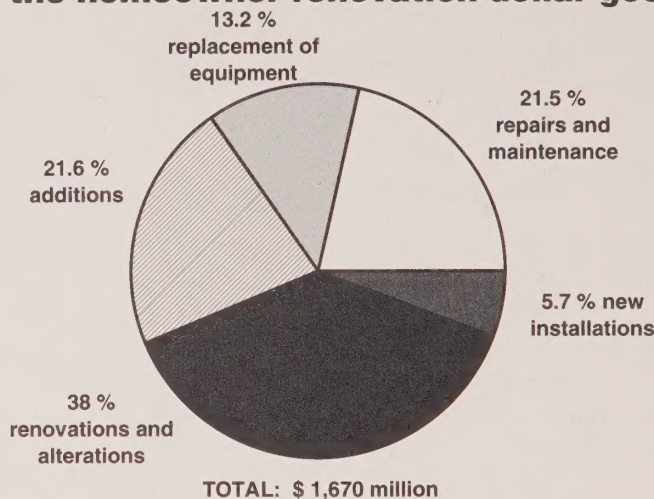
Manitoba and Saskatchewan pull down spending

Results from the Homeowner Repair and Renovation Survey done for 1991 suggest that many Prairie homeowners, particularly in Manitoba and Saskatchewan, cancelled or delayed renovation activities that year. Renovation spending by homeowners in the region reached only \$1.7 billion in 1991, a decline of 7 per cent over 1990.

Among the three provinces, Saskatchewan was hardest hit, as homeowner renovation spending decreased 35 per cent to \$240 million. Manitoba also saw a decrease of 19 per cent to \$318 million. By contrast, Alberta's market jumped 8 per cent to \$1.1 billion, two-thirds of total renovation spending in the Prairies.

For the region as a whole, the number of homeowners undertak-

Where the homeowner renovation dollar goes



Source: Statistics Canada.

ing some form of repairs and renovations fell by 6 per cent to 769,000 in 1991. However, this was still a sizable portion — 69 per cent — of the total homeowner market. Among renovation clients, the average amount spent was \$2,173, down slightly from the previous year's average of \$2,199.

Five main types of renovations

Homeowner renovation and repairs fall into five major categories as shown in the pie chart on this page. (See Information Sources, Page 5, for detailed descriptions of each category.)

The largest category covers renovation and alteration projects such as remodeling a kitchen. In 1991, the bill for such projects came to \$635 million, slightly less than in 1990, but still 38 per cent of total renovation spending. About a fifth, or 21 per cent, of homeowners undertook such large-scale renovations and spent, on average, \$2,722 each.

Additions such as adding a room, patio or pool was the second largest category, with spending of \$361 million for 21.6 per cent of market share. This was a drop of 10 per cent over the 1990 total. Fifteen per cent of homeowners undertook projects in this area and spent on average \$2,108.

Repairs and maintenance was the only category to gain in 1991,

Renovation spending in major urban centres — Prairie Region

	Homeowner households Estimated number	Expenditure		Households reporting spending	
		Aggregate Millions (\$)	Per cent on contract	Percentage (%)	Average spent (\$)
TOTAL	1,120,670	1,671	64	69	2,173
Manitoba	267,290	318	64	75	1,584
Winnipeg	151,442	180	73	76	1,565
Rest of province	115,848	138	53	74	1,608
Saskatchewan	256,630	240	59	64	1,472
Saskatoon	40,664	43	69	71	1,482
Regina	43,641	52	58	67	1,776
Rest of province	172,325	146	57	61	1,386
Alberta	596,750	1,113	65	68	2,747
Calgary	158,733	322	75	66	3,068
Edmonton	168,740	319	70	66	2,853
Rest of province	269,277	472	56	70	2,504

(continued on next page)

Slight decline in contract work

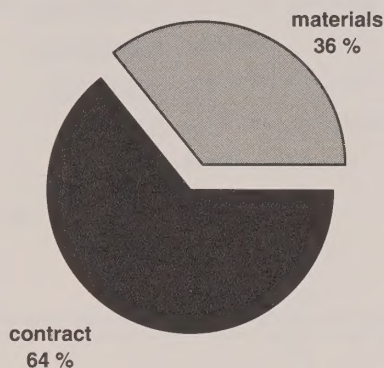
In 1991, the amount of money that Prairie households spent on contract work came to \$1.07 billion, or 64 per cent of the region's total renovation bill. This was a slight dip (2.6 per cent) from the year before, but not as much of a drop as spending on materials which fell 13.7 per cent to \$598 million.

Contract work means labour plus materials or labour only. The remainder of the renovation bill (36 per cent) was for the purchase of materials, mostly for do-it-yourself jobs.

The percentage of contract spending in the five types of renovation activities ranged from a high of 75 per cent for the replacement of equipment to a low of 54 per cent for additions. Alterations

had contract spending at 68 per cent followed by new installations at 62 per cent and repairs at 61 per cent. ■

Contract work receives 64 per cent of the renovation dollar



Source: Statistics Canada

a sign that homeowners usually can't delay such projects even during hard economic times. The value of repair and maintenance work rose 2 per cent to reach \$358 million for a share of 21.5 per cent in total homeowner spending. This category had the highest frequency of spending, with 78 per cent of homeowners putting money into repair and maintenance work. The average expenditure of \$596 per household, however, was the lowest of all five categories.

The remaining two areas, replacement of equipment and new installations, represented markets of \$220 and \$95 million respectively. This amounted to 13.2 per cent and 5.7 per cent of total spending. New installations recorded the biggest drop in spending, a 35 per cent plunge, as recession-battered homeowners cancelled these high-priced and non-essential jobs.

Fewer city spenders in 1991

All of the Prairies' five major cities had fewer home renovation

customers in 1991 than the year before. Except for this trend, however, the renovation spending picture was slightly different in each location.

The main Prairie cities are Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary and Edmonton, each having a population of 100,000 people or more. Together they accounted for 55 per cent of total renovation spending in the region, with the remainder spent in rural areas or smaller cities.

Homeowners in the larger urban centres were more likely to hire contractors than their counterparts in the rest of the region. People in small cities and rural areas were more inclined to undertake do-it-yourself projects.

Winnipeg retained its lead position in frequency of homeowner spending, with 76 per cent of households undertaking some kind of renovation project in 1991. However, this was down from a frequency of 80 per cent the previous year.

In addition to the **Renovation Markets** series, CMHC's Market Analysis Centre produces the following publications:

- Canadian Housing Markets Quarterly, \$44 per year. (Catalogue No. NH12-7E)
- Mortgage Market Trends Quarterly, \$44 per year. (Catalogue No. NH12-8E)
- National Housing Outlook Quarterly, \$66 per year. (Catalogue No. NH12-9E)

Order by contacting CCG-Publishing, 45 Sacré-Coeur Boulevard, Hull, Quebec, K1A 0S9. For faster ordering call (819) 956-4802 or fax (819) 994-1498. Please add 7% GST where applicable. For orders outside Canada, please add 30%.

Market Analysis Centre housing market analysts and economists also publish a wide range of publications that report on local housing markets across Canada. These include:

- Resale Market Forecast
- Housing Forecast
- Residential Construction Forecast
- Local Housing Market Report

These publications are available on a complimentary basis; contact the market analyst in your local CMHC office, listed in the white pages of your telephone book.

In contrast, only two thirds (66 per cent) of Calgary's homeowners became renovation clients, but this city had the highest average expenditures at \$3,068. Moreover, unlike the other cities, Calgary saw a 24 per cent jump in its total renovation spending to \$322 million. Calgary also had the highest proportion of contract work, with 75 per cent of its renovation dollars going into contracts.

The Edmonton market, with \$319 million worth of renovation spending, was similar to Calgary's. Edmonton featured high average spending and a renovation clientele

(continued on page 8)

Major homeowner repair and renovation jobs

Homeowner repairs and renovations projects are further broken down into 21 major job categories ranked by the total amount of business they generate (see table on Page 5: Ranking by job category). Survey information for each category produced sales totals, percentage of households spending money in these areas and average household spending figures.

The 21 job categories are ranked by volume of business into three general markets: Over \$125 million (large), \$50 million to \$125 million (mid-size) and under \$50 million (small).

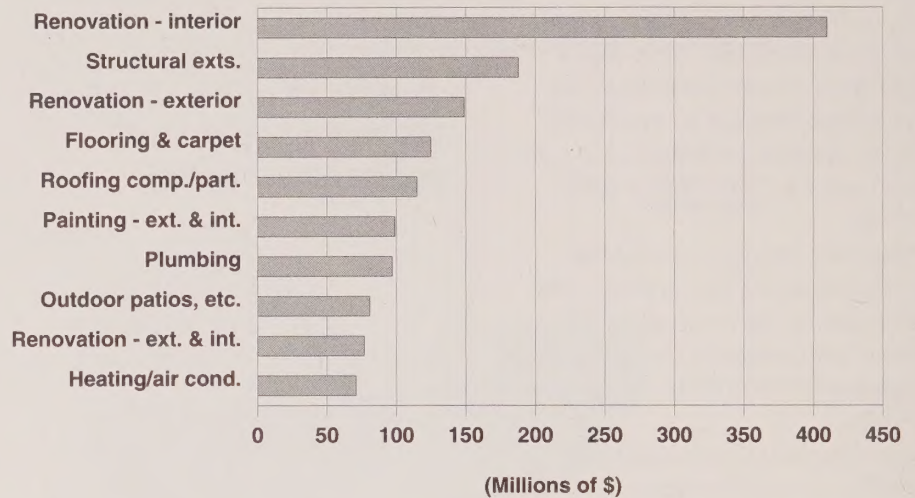
Three job categories worth more than \$125 million each

Three types of jobs accounted for 43 per cent of the total renovation market in 1991, and all three posted increases during the year. These market-leaders were: interior renovations, such as bathroom and kitchen remodeling; structural extensions, such as adding a room; and exterior work, such as replacing doors and windows.

Interior renovation had a spending increase of 10 per cent to \$410 million. Slightly more than 12 per cent of Prairie region homeowners who did renovations in 1991 money spent in this area. The average amount they spent was \$2,970.

Spending on structural extensions rose by 4 per cent to \$188 million. Exterior jobs posted the biggest percentage increase, a jump 31 of per cent to \$149 million. The average amounts spent and the percentage of homeowners spending increased for both of those job categories.

Top ten renovation jobs in 1991



Source: Statistics Canada, 1991 Homeowner Repair and Renovation Survey.

Many households spend on mid-size categories (\$50 to \$125 million)

Each of the mid-size job categories attracted relatively large clienteles, but the average amounts spent in these areas tended to be low.

For example, painting, plumbing, outdoor work, and heating and air conditioning projects involved between 12 and 34 per cent of renovation-minded homeowners. Average spending, however, was less than \$1,000 per project.

The exceptions were higher-priced jobs, such as hard-surface flooring, roofing, renovation involving exterior and interior work, and garage and carports. Average spending here was higher than \$1,000 per project, but fewer than 10 per cent of homeowners undertook these projects.

Total spending was lower for most jobs, with declines ranging from 7 per cent for painting to 50 per cent for renovation involving exterior and interior work. The exceptions were roofing and plumbing, where spending increased by

15 per cent and 4 per cent respectively.

Smaller job categories (under \$50 million) mean fewer spenders, lower amounts

The remaining 10 job categories include more narrowly defined types of projects, such as swimming pools, and command less than \$100 million each in spending.

Electrical systems, wallpapering and caulking and weatherstripping had the highest percentage of homeowner spending. Average amounts were less than \$250. The larger projects such as installing built-in appliances, landscaping and carpentry garnered more than \$600 per project, but less than 6 per cent of homeowners undertook such projects.

Four of the ten jobs saw spending increases, ranging from a mere 2 per cent for landscaping to more than 200 per cent for carpentry. Exterior walls, and caulking and weather stripping also saw increases. ■

Ranking: by job category

Rank	Aggregate expenditure Millions (\$)	Homeowner households reporting spending Percentage (%)*	Average spent (\$)
OVER \$125 MILLION			
1 Renovation — interior only	410	12.3	2,970
2 Structural extensions	188	6.0	2,775
3 Renovation — exterior only	149	7.4	1,793
\$50 MILLION– \$125 MILLION			
4 Hard surface flooring and carpeting**	125	8.6	1,292
5 Roofing complete & partial**	115	9.4	1,093
6 Painting — interior and exterior	99	33.7	262
7 Plumbing**	97	21.1	411
8 Outdoor patios, fences, driveways and inground swimming pools**	81	11.7	620
9 Renovation — both exterior and interior	77	2.9	2,400
10 Heating and air conditioning	71	12.7	503
11 Garages and carports	68	1.7	3,633
UNDER \$50 MILLION			
12 Landscaping	40	5.8	620
13 Electrical systems**	28	11.4	223
14 Built-in appliances**	25	3.0	757
15 Other interior walls and ceilings	20	6.3	277
16 Carpentry (including wooden floors)	18	2.6	602
17 Wallpapering	15	10.2	136
18 Exterior walls	15	2.5	509
19 Other new installations and replacement**	14	2.4	509
20 Caulking and weather stripping	8	10.3	69
21 Other repairs and maintenance	7	2.0	308

* In 1991, there were 1,120,670 homeowner households

** Indicates aggregate categories

Sources: Statistics Canada, CMHC.

INFORMATION SOURCES and DEFINITIONS

Information for this report originates mainly from various publications produced by Statistics Canada and special tabulations requested by CMHC.

In addition to the Housing Repair and Renovation Survey described below, the data sources include construction statistics, building permits, wholesaler sales and national income and expenditure accounts.

The Housing Repair and Renovation Survey provides detailed information on the spending characteristics of homeowners. The latest survey available, conducted in the spring of 1992, asked 25,000 homeowners about their renovation spending in 1991. The main results of this survey are published in Homeowner Repair and Renovation Expenditure in Canada — 1991 (Catalogue No. 62-201).

The survey asks homeowners about their spending on contract or materials for renovation for the

previous year. It identifies specific types of repair and renovation activities which are grouped under five major headings: renovations and alterations; structural additions; repairs and maintenance; replacement of equipment; and new installations.

Repairs and Maintenance:

Expenditures made on an existing structure or piece of equipment to keep it in good working condition and appearance so as to maintain it in "as new" a condition as possible.

Replacement of Equipment:

Installation of equipment that replaces an existing unit. Includes upgrading to a superior quality of equipment and conversion from one type of unit to another (such as replacing an electric hot water heater with a gas fuelled unit).

Additions:

Structural extensions or additions to the property (such as rooms, decks, garages, carports, garden sheds etc.), inground swimming pools, fences, patios, driveways, and major landscaping.

Renovations and Alterations:

Work done that was intended to upgrade the property, rearrange the interior space, modernize existing facilities. Includes jobs such as remodelling rooms, adding or replacing doors and windows, renovating exterior walls, upgrading insulation and adding eavestroughing.

New Installations:

The installation of equipment that did not previously exist on the property, or that was installed in addition to the equipment on the property.

35 to 54 year-olds lead renovation market

Data from the 1991 survey showed that homeowners aged 35 to 54 formed a key client group in the renovation market, since they upgraded their homes often and spent large amounts when they did.

This group made up more than 44 per cent of the total homeowner population of 1,120,670 in the Prairie region. They constituted 46.8 per cent of homeowners who undertook renovations that year and paid 52.8 per cent of the total \$1.7 billion renovation bill. They also were the major clients for contractors, accounting for 54.3 per cent of the volume of contract work.

Dominant group growing fast

The 35 to 54 year age group is expected to grow fast during the 1990s, as increasing numbers of baby boomers people born after World War II swell the ranks.

Core renovation customers

Projected renovation spending

	35-54	All
Per cent of homeowners with spending	72.5%	68.6%
Average spending	\$2,449	\$2,173
Expected per cent change in households from 1991-2001	20.4%	20.9%

Sources: Statistics Canada and CMHC.

Core renovation customers

Household heads aged 35 to 54:

	Total	35-54	Share of total spending 35-54
Number of households			
total	1,120,670	496,392	44.3%
with expenditures	769,034	360,093	46.8%
Total spending (millions \$)	\$1,671	\$882	52.8%
... on contract	\$1,073	\$583	54.3%
... on materials	\$598	\$298	49.8%
By type:			
Repairs and maintenance	\$358	\$166	46.4%
Replacement of equipment	\$220	\$111	50.5%
Additions	\$361	\$175	48.5%
Renovations and alteration	\$635	\$372	58.6%
New installation	\$95	\$57	60.0%

Sources: Statistics Canada and CMHC.

This will mean a 35.6 per cent rise in households headed by members of this affluent and big-spending age group. Moreover, homeowners aged 45 to 54 will increase by 59.4 per cent, while the 35 to 44 year-olds will increase by 20.2 per cent.

Meanwhile, the Prairie region's total homeowner population is expected to grow 21 per cent.

Homeowners aged 35 to 54 more frequent and bigger spenders

A full 72.5 per cent of homeowners of the core age group (35 to 54) spent money on renovations in 1991; this was almost 4 per cent more than the general homeowner population of the Prairies.

In terms of total renovation spending, the 35 to 54 year-olds invested a bit more on average than the general homeowner population, namely \$2,449 compared to \$2,173. This higher

Homeowner profiles . . .

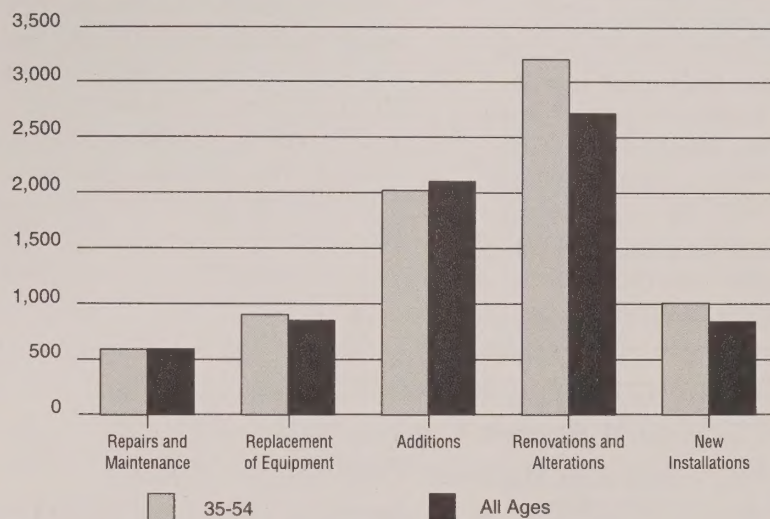
amount was mainly due to their spending on contract work \$3,041 on average versus \$2,490 for all homeowners. In the area of materials only, they were more similar to other homeowners, spending \$1,007 on average compared to \$994 for all households.

The 35 to 54 year-olds spend more

This chart shows average spending for homeowners who reported some spending under each of the five major types of home renovations and repairs. Homeowners aged 35 to 54 reported higher spending than the overall renovation clientele in the areas of renovations and alterations, new installations and replacement of equipment. The

Spending per category

\$ average spending



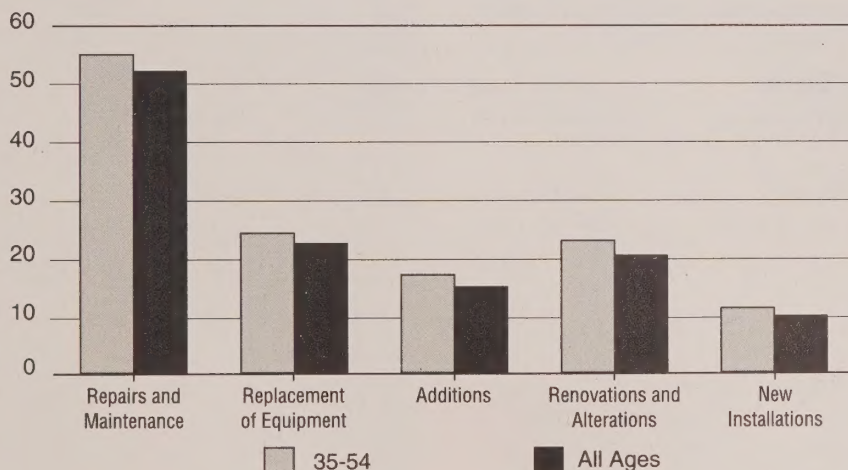
Sources: Statistics Canada and CMHC.

discrepancy was greatest in renovations and alterations; here, core group homeowners spent 19 per cent more than renovation

customers in general. Average spending on repairs was about the same for all homeowners. However, the core group spent less than average for additions.

Spending per category

% of households spending



Sources: Statistics Canada and CMHC.

. . . and more often

This chart shows what proportion of 35 to 54 year-olds became involved in the five major types of renovations as compared to homeowners in general. As these data demonstrate, the core group led the market for all five areas. ■

(continued from page 1)

\$1.8 billion is predicted. But this market will still be significantly larger than the \$1.5 billion renovation market predicted for 1994.

In Manitoba, by contrast, the market for renovations will be about double the size of new construction. But both markets will post gains in the new year. Renovation spending should reach \$527 million in 1994, a growth of 2 per cent over 1993. New construction will see a healthy gain of 14 per cent. The predicted increases reflect improved employment oppor-

tunities and a lower rate of migration out of the province. These factors will help reverse a trend of six consecutive years of reductions in new construction spending.

Saskatchewan's renovation market will grow 3.1 per cent in 1994, reaching a value of \$452 million, the highest since 1990. However, this will mark a slowdown compared to the 6.7 per cent increase foreseen for 1993. Meanwhile, new construction will be up 7 per cent from 1993 to reach \$201 million, the highest level since 1988. ■

For further information contact **Gilles Proulx**, Chief Economist, Market Analyst Centre, National Office, Canada Mortgage and Housing Corporation, Ottawa, Ontario, (613) 748-2574, or contact one of the following market analysts:

CMHC Local Market Analyst Contacts

Pip White Saskatoon/
Senior Advisor Reg. Office
(306) 975-5145

David Peever Calgary
Sen. Mkt. Analyst (403) 292-6201

Karla Spilsted Calgary
Market Analyst (403) 292-6205

Laurie Scott Edmonton
Sr.Mkt.Analyst (403) 482-8705

Elizabeth Woodman Edmonton
Market Analyst (403) 482-8785

Bruce McDonald Regina
Market Analyst (306) 780-5889

Paul Caton Saskatoon
Market Analyst (306) 975-4900

Richard Goatcher Winnipeg
Sen. Mkt. Analyst (204) 983-5648

Terry Kozak Winnipeg
Market Analyst (204) 983-8503

Eilja Bijelic Winnipeg
Market Analyst (204) 983-8503

Ed Suzuki Yellowknife
Market Analyst Fed./Terr.
(403) 873-2638

(continued from page 3)

amounting to 66 per cent of its homeowners. The proportion of the work done on contract was 70 per cent, somewhat less than in Calgary.

Total renovation spending in Regina came to \$52 million, as 67 per cent of homeowners spent an

average of \$1,776 each. The contract share, at 58 per cent, was the lowest among the Prairie cities.

Saskatoon, with a renovation bill of \$43 million, saw a 20 per cent decline from the 1990 level, as fewer homeowners undertook renovation projects. Average spending, however, increased to \$1,482. ■

The Renovation Markets

publications report on renovation activity and spending in Canada. In addition to **Prairie Renovation Markets**, publications are also available for Canada, Ontario, Quebec, British Columbia, and the Atlantic regions. All publications are priced at \$11.50 plus 7% GST and \$3.50 shipping and handling.

Comments and requests for additional information on the **Renovation Markets** series may be directed to Gilles Proulx, Chief Economist, Market Analysis Centre, Canada Mortgage and Housing Corporation, Ottawa, Ontario, Canada K1A 0P7. Telephone (613) 748-2574 or fax (613) 748-2402.

Order from the **Renovation Markets** series by contacting Canada Communications Group – Publishing, 45 Sacré-Coeur Boulevard, Hull, Quebec, K1A 0S9. Telephone (819) 956-4802 or fax (819) 994-1498. Please add 30% for orders outside Canada.

© Canada Mortgage and Housing Corporation 1993

ISBN 0-660-58950-8
Catalogue No. NH1-3/4-1993-1
Printed in Canada

CMHC offers a wide range of housing-related information. For details contact your local CMHC office.

CMHC subscribes to Canada's Green Plan. Quantities of our publications are limited to market demand; updates are produced only when required; and recycled or environmentally friendly stock and environmentally safe inks are used wherever possible.



un léger recul par rapport aux gains de l'année précédente.

Suite au repli de 3 p. 100 recensé en 1993, les dépenses de rénovation en Alberta devraient se rétablir l'an prochain au rythme de 1,5 milliard \$, soit une augmentation de 2,8 p. 100. La chute des dépenses s'explique par la baisse du volume de projets de construction majeurs et par la compression du personnel dans le secteur public. Il en est résulté une réduction de l'emploi et des dépenses à la consommation.

Par contre, la nouvelle construction augmentera en 1993 au rythme modeste de 3 p. 100. Bien que le volume des mises en chantier de l'année en cours n'a pas bougé par rapport à l'année dernière, le marché profite encore de la grande vague d'activité de 1992. En 1994, les dépenses devraient s'élever à 1,8 milliard \$, un gain modeste de 1,4 p. 100. Cependant, la nouvelle

construction devancera de loin la rénovation avec un chiffre d'affaires de 1,5 milliard \$ en 1994.

Au Manitoba, par contre, le chiffre d'affaires du marché de la rénovation sera le double de la nouvelle construction. Ces deux marchés afficheront néanmoins des gains au cours de la nouvelle année. La rénovation constituera un marché de 527 millions \$ en 1994, une croissance de 2 p. 100 par rapport à 1993. L'accélération de la nouvelle construction se fera au rythme de 14 p. 100. Les hausses prévues reflètent de meilleures perspectives d'emploi et une diminution de l'émigration vers les autres provinces. Grâce à ces facteurs, la tendance des six dernières années à la réduction des dépenses sur le marché du neuf sera inversée.

En Saskatchewan, le marché de la rénovation de 1994 constituera un marché de 452 millions \$, le chiffre d'affaires le plus important depuis 1990. Toutefois, cette progression

Réseau d'analyse de marché de la SCHL —

Personnes-ressources

Pip White Conseiller princ. Saskatoon	(306) 975-5145 Bureau rég.
David Peever Anal. de marché princ. Calgary	(403) 292-6201
Karla Splisted Analyse de marché Calgary	(403) 292-6205
Laurie Scott Anal. de marché princ. Edmonton	(403) 482-8705
Elizabeth Woodman Analyste de marché Edmonton	(403) 482-8785

Bruce McDonald Analyse de marché Regina	(306) 780-5889
Paul Caton Analyse de marché Saskatoon	(306) 975-4900
Richard Goatcher Anal. de marché princ. Winnipeg	(204) 983-5648
Terry Kozak Analyse de marché Winnipeg	(204) 983-8503
Eilja Bijelic Analyse de marché Winnipeg	(204) 983-8503
Ed Suzuki Yellowknife Féd./Terr. Analyste de marché	(403) 873-2638

Dans quatre des dix catégories de travaux, les dépenses ont augmenté d'à peine 2 p. 100 (l'aménagement électrique encastrés, l'aménagement paysager) à plus de 200 p. 100 (la menuiserie). Le chiffre d'affaires a augmenté également pour les murs extérieurs ainsi que le calfeutrage et coupe-froid. ■

(suite de la page 4)
Les projets de plus grande envergure comme l'installation d'appareils électriques encastrés, l'aménagement paysager et la menuiserie est plus élevée (plus de 600 \$), mais elle n'est effectuée que par moins de 6 p. 100 des ménages.

de 3,1 p. 100 est un recul par rapport à l'augmentation de 6,7 p. 100 prévue pour 1993. Entre-temps, la nouvelle construction s'accroîtra de 7 p. 100 pour s'établir à 201 millions \$, c'est-à-dire le plus haut chiffre d'affaires depuis 1988. ■

Les Marchés de la rénovation traitent des activités et des dépenses de rénovation au Canada. Nous publions un rapport national intitulé **Marchés de la rénovation au Canada** et des rapports régionaux couvrant l'Ontario, le Québec, la Colombie-Britannique, les Prairies et l'Atlantique. Chaque publication coûte 11,50 \$, plus la TPS de 7% et 3,50 \$ pour les frais de maintenance et d'expédition.

Acquérez vos commentaires ou vos demandes de renseignements sur les **Marchés de la rénovation** à M. Gilles Proulx, économiste en chef, Centre d'analyse de marché, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Ottawa (Ontario) K1A 0P7, Canada. Téléphone: (613) 748-2574 ou FAX: (613) 748-2402.

Choisissez les publications qui vous conviennent et commandez-les auprès du Groupe Communication Canada — Édition, 45, Boulevard du Sacré-Cœur, Hull (Québec) K1A 0S9, Canada. Téléphone: (819) 956-4802 ou FAX: (819) 994-1498. Pour les commandes à l'extérieur du Canada, ajoutez 30 p. 100.

©Société canadienne d'hypothèques et de logement 1993
ISBN 0-660-58950-8
N° de catalogue: NH1-3/4-1993-1
Imprimé au Canada

La SCHL offre une vaste gamme de renseignements relatifs à l'habitation. Pour obtenir des précisions, adressez-vous au bureau de la SCHL de votre localité.

La SCHL souscrit au Plan vert du Canada. Nos publications sont produites en quantités limitées, selon la demande du marché. Des mises à jour paraissent lorsqu'elles sont nécessaires et, dans la mesure du possible, nous utilisons du papier recyclé et de l'encre qui ne nuit pas à l'environnement.



Le groupe des 35 à 54 ans dépense davantage . . .

Ce diagramme indique les dépenses moyennes encourues par les ménages propriétaires dans chacune des cinq grandes catégories de travaux de rénovation et de réparation. Par rapport aux autres propriétaires, les chefs de ménage âgés de 35 à 54 ans ont tendance à engager les dépenses les plus fortes pour les rénovations et modifications, les nouvelles installations et le remplacement d'équipement. L'écart le plus marqué portait sur les réparations et modifications. Les sommes déboursées par la clientèle correspond à une dépense de 19 p. 100 plus élevée que chez les autres propriétaires. La dépense moyenne de réparation a été à peu près la même pour tous les propriétaires, sauf pour les ajouts au bâtiment, où le groupe des 35 à 54 ans a dépensé moins que la moyenne.

. . . et le plus souvent

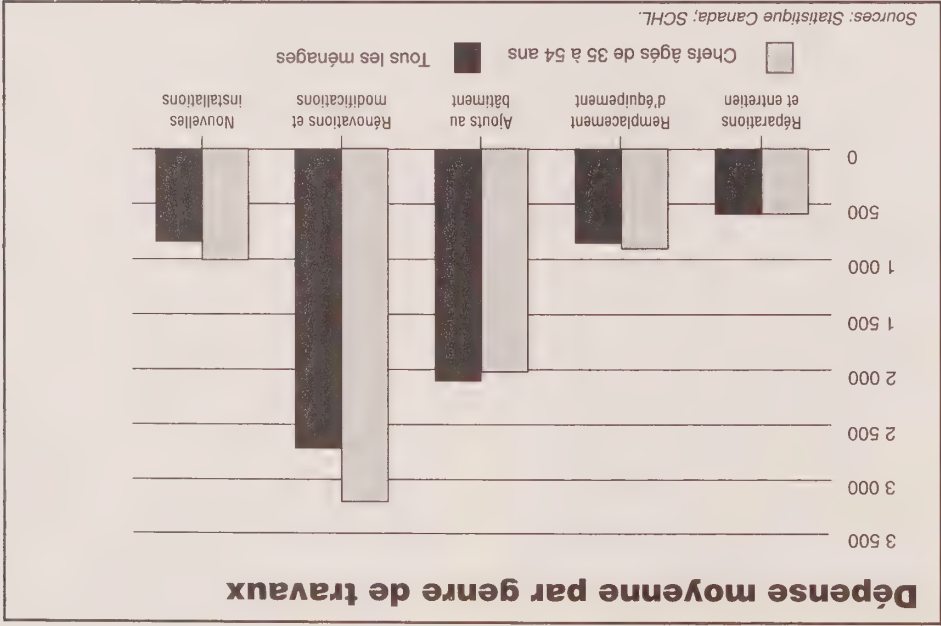
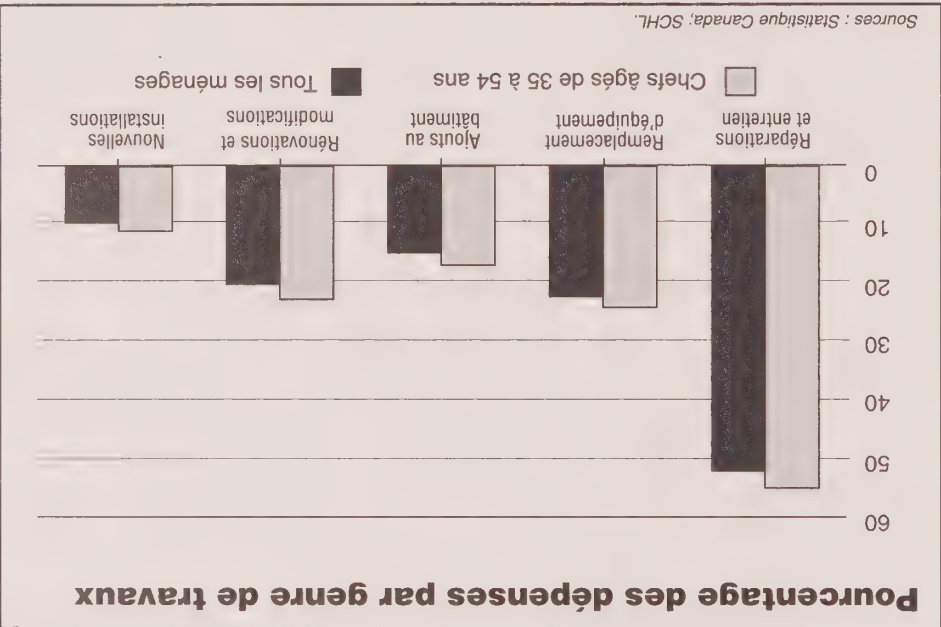
Ce diagramme montre la proportion des chefs de ménages âgés de 35 à 54 ans qui ont déclaré une dépense dans chacune des cinq grandes catégories de travaux de rénovation comparativement à l'ensemble des ménages. Comme l'illustrent ces données, le groupe principal domine le marché dans les cinq catégories.

(suite de la page 3)

ayant engagé des sommes dans la rénovation en 1991. Toutefois, il s'agit d'un léger recul sur 1990 (80 p. 100). À l'opposé, la dépense moyenne de Calgary est la plus élevée à 3 068 \$, mais c'est une dépense qui est encourue par seulement deux-tiers (66 p. 100) des ménages propriétaires. En outre, contrairement aux autres villes des Prairies, le marché de la rénovation de Calgary, avec un chiffre d'affaires de 322 millions \$, connaît un rebond spectaculaire de 24 p. 100 de la dépense

totale. Calgary s'est également accaparée la plus forte proportion des travaux donnés à contrat (75 p. 100). Le marché d'Edmonton, à 319 millions \$, se compare à celui de Calgary. La dépense moyenne y est élevée et la fréquence des dépenses s'établit à 66 p. 100 des ménages propriétaires. La proportion des contrats atteint 70 p. 100, soit un peu moins qu'à Calgary. La dépense totale de rénovation à Regina est de 52 millions \$. La dépense moyenne y est de 1 776 \$,

et c'est une dépense qui est encourue par 67 p. 100 des propriétaires-occupants. La part des contrats, soit 58 p. 100, a été la plus faible des villes des Prairies. Saskatoon, avec une facture de rénovation de 43 millions \$, a accusé une chute de 20 p. 100 par rapport au niveau de 1990, car le nombre de propriétaires-occupants qui y ont entrepris des projets de rénovation a régressé. Néanmoins, la moyenne des dépenses a augmenté pour s'établir à 1 482 \$. ■



Profil des ménages propriétaires . . .

Les propriétaires-occupants de 35 à 54 ans dominent le marché

Selon les résultats de l'Enquête de 1991 sur la réparation et la rénovation du logement, le marché de la rénovation des Prairies est dominé par les chefs de ménages âgés de 35 à 54 ans où les dépenses et la fréquence des travaux sont plus fortes que pour les autres groupes d'âge. En 1991, cette clientèle constitue plus de 44 p. 100 des 1 120 670 ménages propriétaires de cette région. Ce groupe d'âge compte pour 46,8 p. 100 de la fréquence des dépenses pour des travaux de rénovation. Sur ce marché de 1,7 milliard \$, ces ménages ont absorbé 52,8 p. 100 de la facture totale de rénovation et 54,3 p. 100 du volume de contrats.

Un segment de marché croissant pour les années 90

Avec la prédominance du groupe d'âge des 35 à 54 ans, le marché de la rénovation est appelé à s'accroître rapidement au cours des années 90. Selon les projections

Dépense projetée en rénovation par les clients qui dépensent le plus

Pourcentage des ménages ayant déclaré une dépense	35-54	Tous les ménages
Dépense moyenne	2 449 \$	2 173 \$
Variation prévue en pourcentage du nombre de ménages de 1991 à 2001	20,4 %	20,9 %

Sources : Statistique Canada, SCHL.

Les chefs de ménage âgés de 35 à 54 ans

Les clients qui dépensent le plus en rénovation

Part dans la dépense du groupe d'âge de 35-54 ans	35-54	Total
Nombre de ménages	1 120 670	496 392
total	769 034	360 093
avec dépenses	1 671 \$	882 \$
Dépenses totales (en millions de \$)	1 073 \$	583 \$
... travaux à contrat	598 \$	298 \$
... matériaux	49,8 %	49,8 %
Par genre d'activité :		
Réparation et entretien	358 \$	166 \$
Remplacem. d'équipement	220 \$	111 \$
Ajouts au bâtiment	361 \$	175 \$
Rénovations et modifications	635 \$	372 \$
Nouvelles installations	95 \$	57 \$
	44,3 %	60,0 %

Sources : Statistique Canada, SCHL.

Une génération de consommateurs qui dépense davantage et plus souvent

Les baby-boomers ont engagé des dépenses en rénovation au rythme de 72,5 p. 100. La fréquence des dépenses est de presque 4 p. 100 plus élevée que pour l'ensemble des propriétaires-occupants des Prairies en 1991. Chez les baby-boomers, la dépense moyenne (2 449 \$) y est aussi plus élevée que le reste de la population (2 173 \$). Cette différence est attribuable à la forte part des contrats absorbée par ce groupe d'âge (3 041 \$), comparativement aux autres propriétaires (2 490 \$). Toutefois, l'achat de matériaux de ce groupe (1 007 \$) se compare à tous les autres groupes d'âge (994 \$).

Classement par catégorie de travaux

Rang
Dépenses globales
(en millions \$)
Ménages propriétaires ayant déclaré une dépense
Pourcentage (%)
Moyenne des dépenses (\$)

PLUS DE 125 MILLIONS \$			
1	Rénovation — int. seulement	410	12,3
2	Ajouts au bâtiment	188	6,0
3	Rénovation — ext. seulement	149	7,4
DE 50 MILLIONS À 125 MILLIONS \$			
4	Couverture de sol rigide et moquette**	125	8,6
5	Remplacement complet ou partiel de la toiture**	115	9,4
6	Peinture — int. et ext.	99	33,7
7	Plomberie**	97	21,1
8	Patio, clôtures et entrées pour voiture et piscines creusées**	81	11,7
9	Rénovation — ext. et int.	77	2,9
10	Chauffage et climatisation	71	12,7
11	Garages et abris de voiture	68	1,7
MOINS DE 50 MILLIONS \$			
12	Aménagement paysager	40	5,8
13	Systèmes d'électricité**	28	11,4
14	Appareils encastrés**	25	3,0
15	Autres murs intérieurs et plafonds	20	6,3
16	Menuiserie (y compris parquet de bois)	18	2,6
17	Papier peint	15	10,2
18	Murs extérieurs	15	2,5
19	Autres nouvelles installations et remplacement**	14	2,4
20	Calfeutrage et pose de coupe-froid	8	10,3
21	Autres réparations et entretien	7	2,0
620			
223			
757			
277			
602			
136			
509			
509			
69			
308			

Sources : Statistique Canada, SCHL.

* En 1991, il y avait 1 120 670 ménages propriétaires.
** Les catégories sont regroupées.

Les renseignements fournis dans ce rapport sont puisés surtout dans les nombreuses publications de Statistique Canada et dans certaines tabulations spéciales que la SCHL a demandées. En plus de l'enquête sur la réparation et la rénovation des logements décrite ci-après, les auteurs se sont inspirés des statistiques sur la construction, des données sur les permis de bâtir et sur les ventes des commerces de gros ainsi que des Comptes nationaux des revenus et dépenses.

L'enquête sur la réparation et la rénovation des logements fournit des renseignements détaillés sur les caractéristiques de dépenses observées chez les propriétaires. L'enquête la plus récente remonte au printemps de 1992. Elle a permis d'interroger près de 25 000 propriétaires sur les sommes qu'ils ont dépensées pour rénover leur maison en 1991. Les principaux résultats de cette enquête sont publiés dans les «Dépenses sur les réparations et rénovations effectuées par les propriétaires de logement au Canada-1991» (No de catalogue: 62-201).

L'enquête a permis d'interroger ces propriétaires sur les dépenses qu'ils ont effectuées pour engager des services à contrat et obtenir des matériaux de rénovation au cours de l'année précédente. Elle identifie certains types de travaux précis de réparation et de rénovation, regroupés en cinq grandes catégories: la rénovation et les modifications; les ajouts à la propriété; les réparations et l'entretien; le remplacement des équipements et les nouvelles installations.

Réparations et entretien :
Dépenses affectées à une structure ou une unité existante afin de la garder en bon état de marche ou à en préserver l'apparence, afin de la conserver à l'état neuf dans toute la mesure du possible.

Remplacement d'équipement :
Installation d'équipement qui remplace une unité existante. Cela comprend le remplacement de l'équipement existant par du matériel de qualité supérieure et la conversion d'un type d'appareil à un autre, par exemple, le remplacement d'un

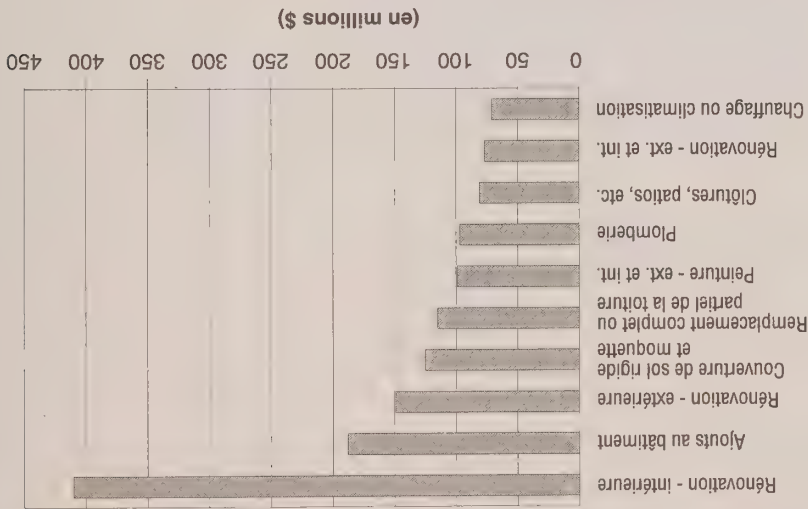
Ajouts :
Travaux réalisés pour agrandir le logement ou ajouts à la propriété (comme l'ajout d'une pièce, d'une terrasse-solaium, d'un garage, d'un abri de voiture, d'une remise, etc.), ajout d'une piscine creusée, d'une clôture, d'un patio ou d'une entrée pour voiture et des travaux majeurs d'aménagement paysager.

Rénovations et modifications :
Travaux dans le but d'améliorer la propriété, de réaménager l'espace intérieur ou de moderniser les installations. Cela comprend des travaux comme le réaménagement des pièces, l'addition ou le remplacement de portes et fenêtres, la rénovation des murs extérieurs, l'ajout de matériaux isolants et la pose de nouvelles gouttières.

Nouvelles installations :
L'installation d'une pièce d'équipement qui n'existait pas sur la propriété auparavant ou qui a été ajoutée au matériel déjà en place.

Travaux majeurs de réparation et de rénovation par les propriétaires-occupants

Les dix principaux marchés de la rénovation en 1991



Source : Statistique Canada, Enquête sur la réparation et la rénovation du logement — 1991.

Les travaux de rénovation chez les ménages propriétaires sont

regroupés en 21 types de travaux majeurs classés selon le chiffre d'affaires (se reporter au tableau de la page 5: Classement par catégorie de travaux). Les résultats de l'enquête pour chaque catégorie vous donnent les dépenses globales, le pourcentage des ménages propriétaires ayant déclaré une dépense et la moyenne des dépenses exprimée en dollars.

Les 21 types de travaux majeurs sont regroupés de nouveau en trois marchés selon le chiffre d'affaires. Ainsi, un chiffre d'affaires de plus de 125 millions \$ constitue un gros marché; un chiffre d'affaires de 50 à 125 millions \$ représente un marché de taille moyenne; et un chiffre d'affaires de moins de 50 millions \$ constitue un marché de petite taille.

Les trois principaux marchés de plus de 125 millions \$ chacun

Trois types de travaux comptent pour 43 p. 100 du marché de la rénovation en 1991. Il s'agit de la rénovation intérieure, comme le remodelage d'une cuisine et d'une salle de bains, des ajouts au bâtiment, comme l'addition d'une pièce, et enfin, la rénovation extérieure incluant le remplacement des portes et des fenêtres.

Le marché de la rénovation intérieure a augmenté de 10 p. 100 en 1991. Il représente un chiffre d'affaires de 410 millions \$ avec une dépense moyenne de 2 970 \$. C'est une dépense encourue par un peu plus de 12 p. 100 des propriétaires-occupants de la région des Prairies. Avec une augmentation de 4 p. 100, les ajouts structurels interviennent pour 188 millions \$ de la dépense totale de rénovation. Les travaux extérieurs constituent un marché de 149 millions \$ et ils ont connu la plus forte augmentation en pourcentage. La fréquence des

dépenses ainsi que la dépense moyenne ont connu une expansion dans ces deux marchés.

Forte fréquence des dépenses dans les marchés moyens de 50 à 125 millions \$

Toutes les catégories de taille moyenne ont attiré une clientèle assez nombreuse, mais la dépense moyenne y est peu élevée.

Ainsi on retrouve dans ce groupe les travaux de peinture, la plomberie, les travaux extérieurs, le chauffage et la climatisation pour lesquels la dépense moyenne est de moins de 1 000 \$, mais qui est effectuée par les ménages propriétaires dans une proportion oscillant entre 12 et 34 p. 100.

À l'opposé, on retrouve les travaux plus coûteux comme le recouvrement de planchers avec des matériaux durs, le remplacement total ou partiel de la toiture, la rénovation ayant des composantes intérieures et extérieures, les garages et les abris d'auto. La moyenne des dépenses pour ces travaux dépassait les 1 000 \$ par projet, mais c'est une

dépense encourue par moins de 10 p. 100 des ménages.

Les dépenses totales de rénovation ont diminué pour la plupart des travaux, la baisse oscillant entre 7 p. 100 pour les travaux de peinture et 50 p. 100 pour la rénovation ayant des composantes intérieures et extérieures. Le remplacement complet ou partiel de la toiture (+15 p. 100) et les travaux de plomberie (+4 p. 100) font exception à cette règle.

Faible fréquence et faible dépense dans les marchés de petites tailles de moins de 50 millions \$

Les dix types de travaux restants englobent des projets dont la définition est plus précise: ce sont des travaux spécifiques, comme la construction de piscines creusées, par exemple, valant moins de 100 millions \$ chacun.

La fréquence des dépenses a été la plus forte pour les systèmes électriques, le papier peint, et le chauffage et coupe-froid, mais la dépense moyenne était peu élevée à 250 \$.

Par contre, la dépense moyenne pour

(suite à la page 7)

comptent pour 55 p. 100 de la dépense totale de rénovation dans cette région, les zones rurales et les petites villes accaparent le reste du marché. Les propriétaires-occupants des grands centres urbains étaient plus enclins à embaucher des entrepreneurs que leurs homologues du reste de la région. Les habitants des petites villes et des zones rurales ont été plus portés à entreprendre des projets eux-mêmes. Winnipeg continue de se classer au premier rang de la fréquence des dépenses, 76 p. 100 des ménages

Outre la série de publications sur les Marchés de la rénovation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL produit les rapports trimestriels suivants:

- Marchés de l'habitation canadiens (N° de catalogue : NH12-7F) Abonnement annuel : 44 \$
- Tendances du marché hypothécaire (N° de catalogue : NH12-8F) Abonnement annuel : 44 \$
- Perspectives nationales du marché de l'habitation (N° de catalogue : NH12-9F) Abonnement annuel : 66 \$
- (N° de catalogue : NH12-9F) Pour passer votre commande, adressez-vous au GCC-Édition, 45, Boul. du Sacré-Cœur, Hull (Québec), K1A 0S9, Canada. Pour un service plus rapide, composez le (819) 956-4802 ou utilisez le télécopieur au (819) 994-1498. Ajoutez la TPS de 7 p. 100, le cas échéant. Pour les commandes à l'extérieur du Canada, ajoutez 30 p. 100.

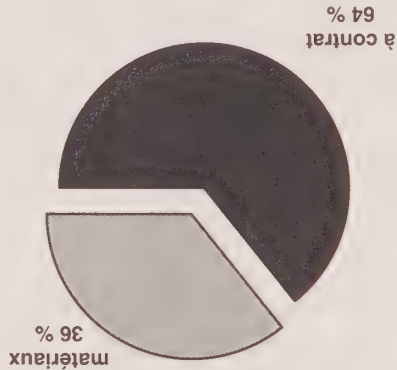
Le réseau d'analystes de marché et d'économistes du Centre d'analyse de marché publie un large éventail de publications qui examinent la situation des marchés locaux du logement partout au Canada. Cette liste comprend notamment :

- Prévisions du marché de l'habitation
- Prévisions de la construction résidentielle
- Rapport sur les marchés locaux du logement

Ces publications vous sont offertes gratuitement; communiquez avec l'analyste de marché du bureau de la SCHL de votre localité. L'adresse se trouve dans les pages blanches de votre annuaire de téléphone.

creux de 54 p. 100 pour les ajouts au bâtiment. Et voici la répartition pour les autres catégories: rénovation et modifications, 68 p. 100 du dollar de rénovation; nouvelles installations, 62 p. 100 et réparations et entretien, 61 p. 100. ■

Les travaux à contrat comptent pour 64 p. 100 du dollar de rénovation



Source: Statistique Canada

marchés de 220 et de 95 millions \$, respectivement, soit 13,2 et 5,7 p. 100 de la dépense totale. Sous l'effet de la récession, les nouvelles installations ont fait un plongeon de 35 p. 100, la plus abrupte de son histoire, les propriétaires-occupants ayant annulé les travaux coûteux dont ils pouvaient se dispenser.

La fréquence des dépenses chez les citoyens est en baisse en 1991

Dans les cinq grandes villes des Prairies, la fréquence des dépenses de rénovation a diminué en 1991 par rapport à l'année précédente. Toutefois, hormis cette tendance, le bilan des dépenses de rénovation a été légèrement différent d'un endroit à l'autre. Les principales villes des Prairies sont Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary et Edmonton, et leur population respective s'élève à 100 000 personnes ou plus. Ensemble, elles

Légère baisse des travaux à contrat

En 1991, les contrats constituaient une marché de 1,07 milliard \$, soit 64 p. 100 de la facture totale de rénovation dans cette région. Il s'agit d'un léger recul (2,6 p. 100) par rapport à l'année précédente. Par contre, l'achat de matériaux (598 millions \$) a connu une chute encore plus importante de 13,7 p. 100 en 1991.

Les contrats comprennent la main-d'oeuvre et les matériaux ou unique-ment le coût de la main-d'oeuvre engagée. Les autres 36 p. 100 ont été consacrés à des matériaux achetés séparément par les ménages propriétaires, la plupart du temps pour des travaux qu'ils ont effectués eux-mêmes.

Le pourcentage des dépenses pour les travaux confiés à des entrepreneurs dans les cinq catégories de travaux de rénovation a oscillé entre un sommet de 75 p. 100 pour le remplacement d'équipement jusqu'à un

(suite de la page 2)

Il s'agit néanmoins d'une baisse de 10 p. 100 par rapport au total de 1990. C'est une dépense qui est encourue par 15 p. 100 des propriétaires-occupants qui ont déboursé, en moyenne, la somme de 2 108 \$ chacun.

L'augmentation des dépenses n'a eu lieu que dans la catégorie des réparations et de l'entretien en 1991, c'est-à-dire dans un secteur qui nécessite des dépenses immédiates, même si les temps sont difficiles. La valeur des travaux de réparation et d'entretien s'est accrue de 2 p. 100 pour atteindre 358 millions \$, soit 21,5 p. 100 de la dépense totale de rénovation chez les propriétaires-occupants. Ces travaux représentent une dépense moyenne de 596 \$, la plus faible des cinq catégories, mais elle touche 78 p. 100 des ménages propriétaires.

Les deux autres marchés, le remplacement d'équipement et les nouvelles installations, constituent des

La rénovation chez les ménages propriétaires

Les dépenses de rénovation par les propriétaires-occupants constituent un indice important de l'état du marché. Près des trois quarts de la facture globale de rénovation régionale (2,3 milliards \$ en 1991) a été acquittée par les propriétaires-occupants. Les propriétaires-bailleurs se sont chargés du reste.

Résultats de l'enquête de 1991

Le Manitoba et la

Saskatchewan

restreignent leurs

dépenses

Selon l'Enquête sur la réparation et la rénovation du logement de 1991, bon nombre de ménages propriétaires de la région des Prairies, en particulier au Manitoba et en Saskatchewan, se sont vu forcés de retarder, voir d'annuler leurs projets de rénovation. Ce marché de 1,7 milliard \$ représente une baisse de 7 p. 100 par rapport à 1990.

Parmi les trois provinces, la Saskatchewan a été la plus durement touchée, les dépenses de rénovation par les propriétaires-occupants ayant glissé de 35 p. 100 pour s'établir à 240 millions \$. Au Manitoba, ce marché de 318 millions \$ a subi un recul de 19 p. 100. À l'opposé, le marché de l'Alberta a affiché un bond de 8 p. 100 pour atteindre 1,1 milliard \$, soit les deux tiers de la dépense totale de rénovation dans les Prairies.

Même si une part importante de ménages propriétaires (769 000) ont engagé des sommes dans des travaux de réparation ou de rénovation sous une forme ou sous une autre, cette proportion représente néanmoins un recul de 6 p. 100 sur 1990. La dépense moyenne s'élève à 2 173 \$.

Les cinq principales catégories de rénovation

soit une légère baisse par rapport à l'année précédente (2 199 \$).

Dans le graphique circulaire de cette page, le large éventail d'activités de rénovation chez les propriétaires-occupants se regroupent en cinq grandes catégories de dépenses. (Pour une description détaillée de chaque catégorie, se reporter aux Sources d'information à la page 5.)

Au premier rang, on trouve les rénovations et les modifications

comme le remodelage de la cuisine.

En 1991, ce marché de 635 millions \$, était un peu moindre

qu'en 1990, mais il constituait néanmoins 38 p. 100 de la dépense totale de rénovation. Selon l'enquête, une

dépense moyenne de 2 722 \$ a été encourue par un cinquième des ménages propriétaires (21 p. 100) pour

des travaux de grande envergure. Vient ensuite les ajouts au

bâtiment comme la construction d'un patio ou d'une piscine creusée, avec

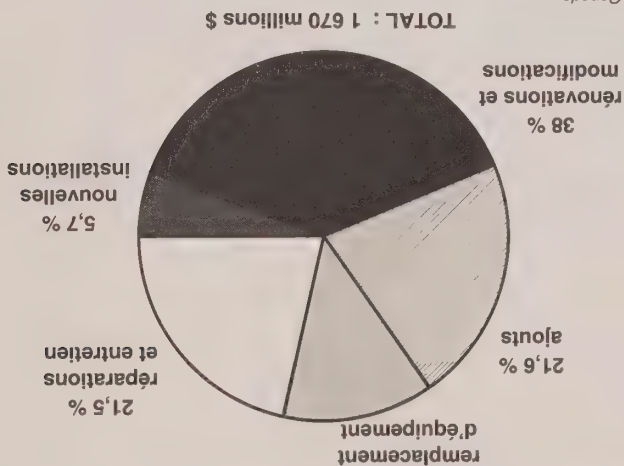
un marché de 361 millions \$, soit 21,6 p. 100 du dollar de rénovation.

(suite à la page suivante)

La rénovation dans les grands centres urbains — dans les Prairies

Dépenses	Globales en millions	Proportion en contrats (%)	Pourcentage (%)	Dépense moyenne (\$)	Ménages déclarant une dépense
Nombre	estimatif de ménages occupants				
TOTAL	1 120 670	1 671	64	2 173	69
Manitoba	267 290	318	64	1 584	75
Winnipeg	151 442	180	73	1 565	76
Reste de la province	115 848	138	53	1 608	74
Saskatchewan	256 630	240	59	1 472	64
Regina	40 664	43	69	1 482	71
Reste de la province	43 641	52	58	1 776	67
146	57	61	68	1 386	61
Alberta	596 750	1 113	65	2 747	68
Calgary	158 733	322	75	3 068	66
Edmonton	168 740	319	70	2 853	66
Reste de la province	269 277	472	56	2 504	70

Où vont les dollars des propriétaires?



Source : Statistique Canada.



Perspective de croissance pour le marché résidentiel des Prairies

La rénovation et les réparations chez les ménages propriétaires de la région des Prairies constitueront un marché de 2,4 milliards \$, soit une augmentation de 2,7 p. 100 en 1994. Ce sera sans doute sa meilleure performance en quatre ans. En même temps, le rythme de la nouvelle construction devrait s'accélérer de 2,9 p. 100 pour s'établir à 2,2 milliards \$.

Ces progrès seront attribuables à une croissance économique globale, qui créera des emplois, au renouvellement de la confiance des consommateurs et à une plus grande stabilité des marchés résidentiels. Ces prévisions plus encourageantes pour 1994 devraient aider à compenser le dérapage de l'année en cours, dérapage qui s'est concrétisé sous forme d'un léger recul de 0,1 p. 100 des dépenses de rénovation par rapport au niveau de 1992.

Depuis le début de la présente décennie, le marché de la rénovation est instable. Les dépenses à ce titre enregistrèrent d'abord un modeste gain en 1990, mais en 1991, elles régressent comme jamais auparavant, au rythme de plus de 10 p. 100. L'action combinée de la récession et de la mise en oeuvre de la TPS en suivante, les dépenses affichent au mieux un modeste rebond de 3,5 p. 100, alors que les marchés de l'emploi continuent de se détériorer.

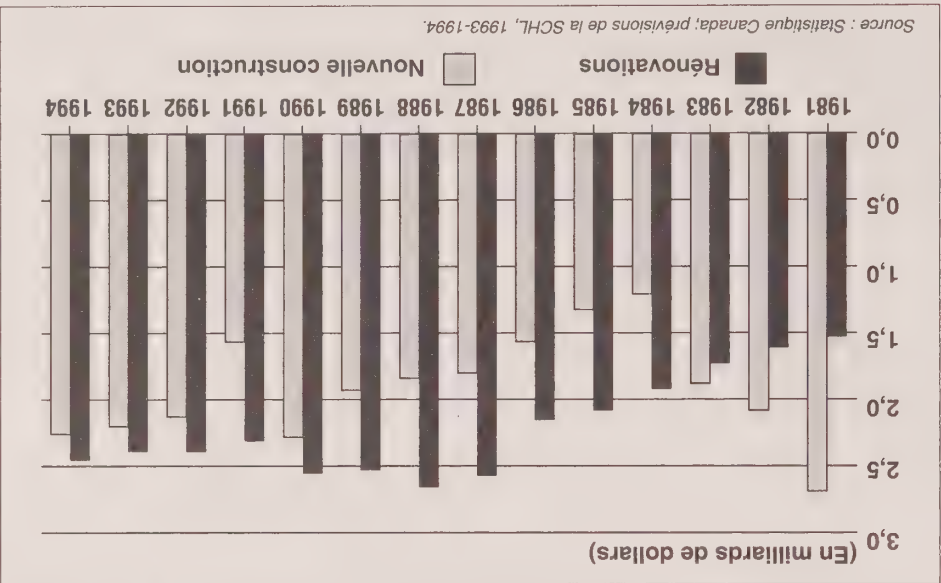
demande est moins forte par rapport à 1992 et que la reprise de l'économie évolue au mieux à pas de tortue.

Légères divergences des tendances dans les trois provinces

Les dépenses de rénovation seront en hausse dans les trois provinces des Prairies en 1994, mais les tendances seront légèrement divergentes d'une province à l'autre. On prévoit donc pour le marché de l'Alberta un rebond des dépenses, pour le Manitoba, une ascension continue et pour la Saskatchewan,

La construction de nouvelles maisons a été plus durement touchée par les fluctuations de la conjoncture économique. Au cours de la récession de 1991, les dépenses de rénovation font un plongeon dramatique de 34 p. 100, soit la première diminution depuis le début des années 1980. Mais elles battent tous les records en 1992 en régrimant de 36 p. 100 à mesure que les taux d'intérêt diminuent et que les programmes fédéraux d'encouragement à la propriété sont mis en oeuvre. Pour l'année en cours, la croissance de ce marché devrait être beaucoup plus modeste (3 p. 100), puisque la

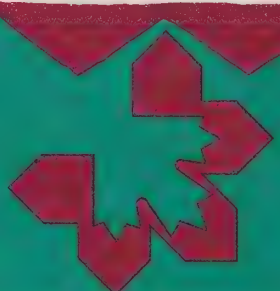
La rénovation, un marché de 2,4 milliards \$ en 1994



Source : Statistique Canada; prévisions de la SCHL, 1993-1994.

(suite à la page 8)

MARCHÉS DE LA
RÉNOVATION
DANS LES PRAIRIES



CAI
MH50
-P66

PRAIRIE RENOVATION MARKETS

CMHC Market Analysis Centre

1993

\$15

Renovation dominates new construction

Renovation spending in the Prairie provinces has exceeded spending on the construction of new homes since 1984. Between 1984 and 1991, renovation spending ranged from 53 to 61 per cent of residential construction spending.

In 1991, 60 per cent of residential construction, \$2.3 billion, was spent on renovations, compared with \$1.5 billion for new construction. An additional \$249 million was spent on acquisition costs, covering such items as architect and legal fees, land development costs and taxes.

Alberta accounts for the majority of the renovation spending in the Prairies, or \$1.4 billion in 1991, slightly ahead of new construction spending for the province, at \$1.3 billion. Renovation spending since 1981 has increased steadily with only a couple of slight declines. The stronger economy and housing market, particularly since 1988, has kept renovation spending high.

In Manitoba and Saskatchewan, renovation spending has outpaced new construction every year. In Manitoba, it has ranged from 52 to 80 per cent of total spending, while in Saskatchewan it has ranged from 53 to 81 per cent. In recent years, renovation spending has declined, but not to the same extent as new construction.

In Manitoba, renovation spending peaked in 1988 at \$624 million. It has since declined to \$484 million in 1991, a 22 per cent drop (this compares with a 65 per cent slide in new construction). Renovation spending in Saskatchewan was at \$409 million in 1991, a decline of 49 per cent from the 1987 peak of \$808 million (compared with a 75 per cent decline in new construction). Flat or declining employ-

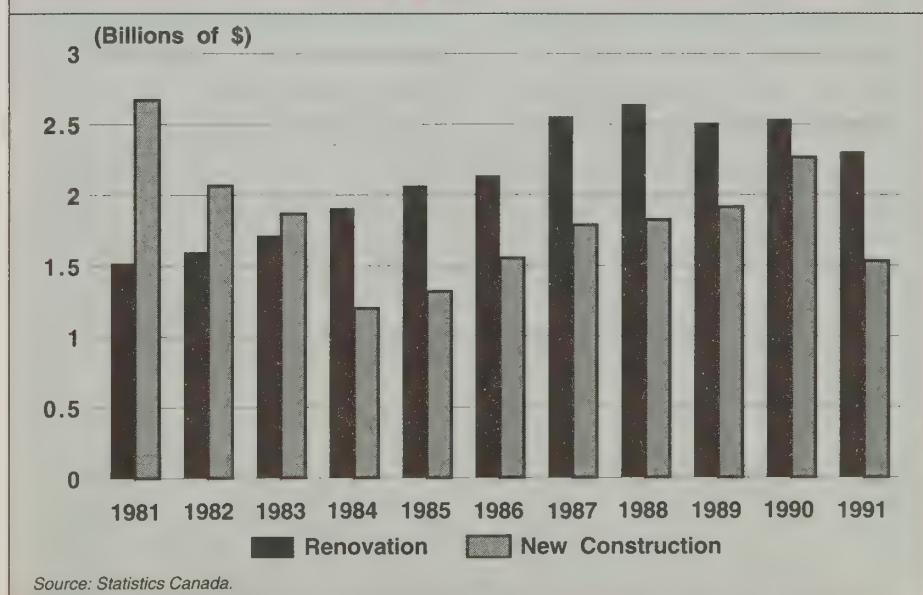
ment, along with lower housing prices, has left many in a position of being either unable or unwilling to spend on improving their homes.

Further growth in Alberta, rebound in Manitoba and Saskatchewan

1992 appears to continue the trends apparent in the three

(continued on page 4)

Renovation created a \$2.3 billion market in 1991



Homeowner renovation

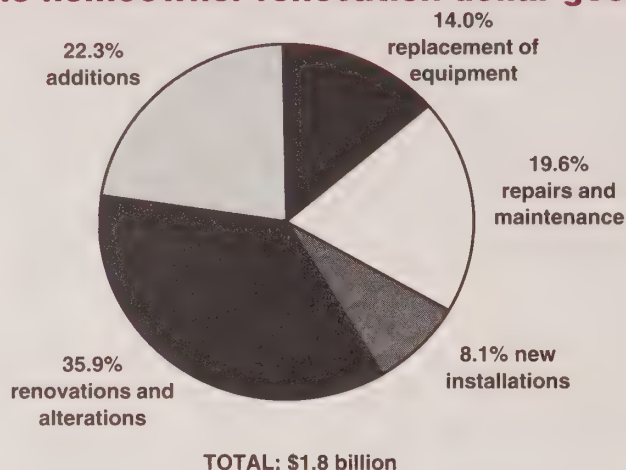
Homeowners spent \$1.8 billion in 1990

In 1990, the last year for which complete data are available, spending on renovations by homeowners amounted to \$1.8 billion in the Prairies, or 72 per cent of total renovation spending. The other 28 per cent was spent on renovation by landlords on rental properties, for which no detailed information is available. Seventy-four per cent of all homeowners spent money on renovation in 1990. This is the same level as Canada as a whole, even though homes in the Prairies are not as old, on average, as those in eastern and central Canada. At \$2,199, the average amount spent is less than the Canadian average of \$2,732.

Renovation jobs are grouped by Statistics Canada into five major categories. The largest category is renovations and alterations, which accounted for 36 per cent of the spending in 1990, or \$645 million. Twenty-one per cent of all Prairie households spent money on renovations and alterations in 1990.

The next largest category of work is structural additions, accounting for 22 per cent, or \$401 million. Eighteen per cent of households reported spending on additions; however, only 6 per cent reported any spending on contract jobs, although this accounted for 50 per cent of the money spent. This is not surprising as this category includes such additions as fences, decks

Where the homeowner renovation dollar goes



Source: Statistics Canada.

and patios, along with larger jobs such as adding a room.

Spending on repairs and maintenance accounted for 19 per cent, or \$351 million, of homeowner renovations. Fifty-six per cent of homeowners spent money on this, with 22 per cent contracting work and 45 per cent spending on materials only. While the number of households is high, the average value of the job is lower. Contract jobs averaged \$885, while spending on materials averaged \$275.

Twenty-five per cent of homeowners spent money on replacement of equipment, accounting for 14 per cent of total expenditures, or \$250 million.

New installations made up 8 per cent of renovation expenditures at \$147 million. Only 12 per cent of homeowners had new installations.

(continued on next page)

© Canada Mortgage and Housing Corporation 1993
ISBN 0-660-14805-6
Catalogue No. NH1-3-4-1993E
Price: \$15.00 + GST; orders outside Canada, add 30%.
Printed in Canada

Cette publication est aussi disponible en français sous le titre *Marchés de la rénovation dans les Prairies*

CMHC offers a wide range of housing-related information. Please contact the market analyst in the CMHC branch nearest you or the Market Analysis Centre directly for information on the following CMHC local reports.

- Real Estate, Builders' and Housing Forecasts for all major metropolitan areas (semi-annual);
- Rental Market Survey Reports for all major metropolitan areas (semi-annual);
- Local Market Housing Reports (monthly/quarterly).

Market Analysis Centre
Canada Mortgage and Housing Corporation
700 Montreal Road
Ottawa, Ontario
K1A 0P7

Tel. No.: (613) 748-2969
Fax No.: (613) 748-2402

CMHC subscribes to Canada's Green Plan. Quantities of our publications are limited to market demand; updates are produced only when required; and recycled or environmentally friendly stock and environmentally safe inks are used wherever possible.

Spending significant in small cities and rural areas

Homeowner renovations in the five cities in the Prairie provinces over 100,000 population (Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary and Edmonton) account for 50 per cent of all renovation dollars. The other half of the money spent on renovation is spent in either rural areas or smaller cities.

More Winnipeg homeowners spend on renovations than any of the other four major cities. Eighty per cent of Winnipeg homeowners renovated in 1990.

Edmonton was second at 78 per cent. Edmonton also had the highest average amount spent, at \$2,110. The total amount spent by Edmonton homeowners was \$334 million, the highest in the Prairies. Winnipeg homeowners averaged \$1,420 for a total spent of \$219 million.

In Calgary 70 per cent of homeowners spent on renovations, with an average expenditure of \$1,700, for a total of \$260 million. Seventy-three per cent of Saskatoon and Regina homeowners spent on renovations in 1990. In Regina, the average amount spent was \$1,200, for a total of \$56 million, while in Saskatoon, the average was \$1,320, for a total of \$54 million.

The breakdown between spending on contract work and on materials is slightly different in the five cities. In Calgary, 73 per cent of expenditures is for contract work; in Edmonton, 69 per cent; in Regina, 68 per cent; in Winnipeg, 67 per cent; and in Saskatoon, 63 per cent. ■

Contract and materials

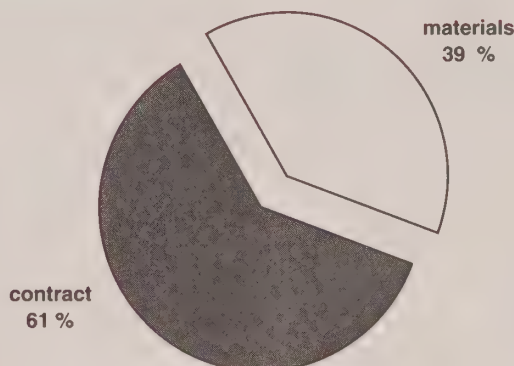
Contract work accounted for 61 per cent of renovation spending by homeowners in the Prairie provinces. This contract work covers both labour and materials, or the hiring of labour only. The remaining 39 per cent was spent on materials purchased separately by homeowners, most often for do-it-yourself work.

The percentage spending for contract work varies across the major types of activity. The lowest proportion is for addi-

tions, at 50 per cent, while the highest is for replacement of equipment, at 72 per cent. The percentage of contract work ranges from 61 to 64 per cent for repairs and maintenance, for renovations and alterations, and for new installations.

The percentage of contract work is one of the lowest in the country. Comparative percentages are 58 per cent in the Atlantic region, 67 per cent in British Columbia, 68 per cent in Quebec and 72 per cent in Ontario. ■

Contract work receives 61 per cent of the renovation dollar

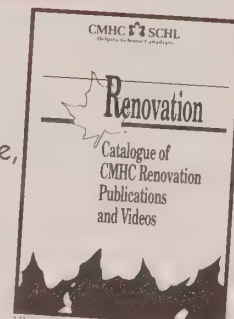


Source: Statistics Canada

PLANNING FOR THE FUTURE?

Upgrade your skills and add to your knowledge. Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) has a wide selection of inexpensive books and videos for the renovation professional.

For a free catalogue contact your local CMHC Office, or write to:
Canadian Housing Information Centre
700 Montreal Road
Ottawa, Ontario K1A 0P7
Telephone: (613) 748-2000



Major homeowner repair and renovation jobs

The wide range of homeowner renovation activity has been summarized under 21 major job types shown in the table on page 5. While limited in detail, the information shows the largest markets, the frequency of work and the average amount spent for households reporting expenditures.

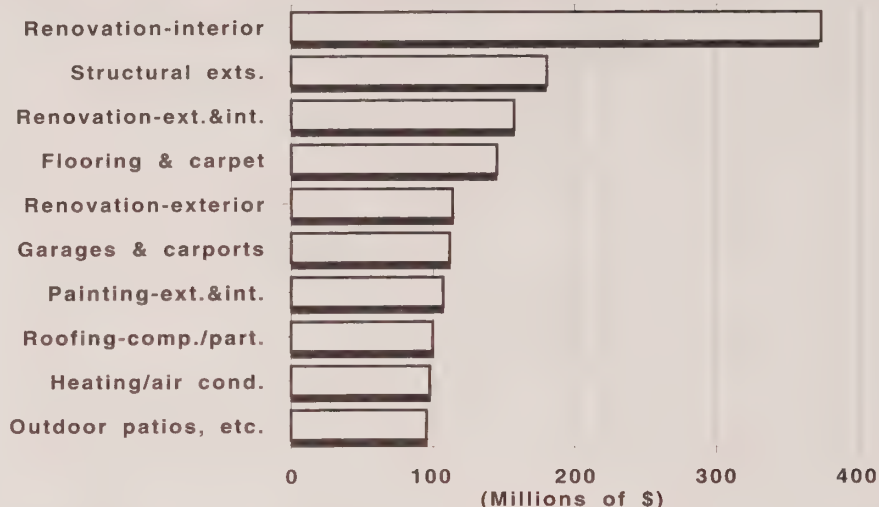
Renovation spending in the Prairies is fairly similar to national trends. There are some differences, but for the most part homeowners tend to spend their renovation dollars on the same types of jobs.

Interior renovation leads among seven top jobs worth more than \$100 million

By far the largest amount of money is spent on general interior renovation. This includes projects such as kitchen and bathroom remodelling. There is currently no further breakdown of this category. Money spent on interior renovation is more than double the second highest category of jobs, which is structural extensions. Not only is the average amount of money spent on this high, but 12.7 per cent of homeowners reported some interior renovation in 1990, with over \$370 million spent in the Prairie provinces.

The next six categories of renovation each generated over \$100 million in expenditures. These include structural extensions (such as adding a room), renovation both interior and exterior (such as window and door replacements and additions),

Top ten renovation jobs in 1990



Source: Statistics Canada, 1990 Homeowner Repair and Renovation Survey.

hard surface flooring and carpeting, renovation exterior only (such as decks and porches), garages and carports and painting.

All of these except painting rank high because the average amount of money for each job is high, ranging from \$1,280 for flooring and carpeting to \$4,867 for garages and carports. The average spent on painting is low, but over 37 per cent of homeowners spend on it.

Four jobs worth close to \$100 million

Four other categories of jobs have close to \$100 million spent on them. These include roofing, heating and air conditioning, patios, fences, driveways, swimming pools and plumbing. While the average spending on the last three categories is not high, they are the second and third most frequently performed types of renovation (the last two have the same frequency).

The remaining jobs either have a low value, few homeowners spend on them or both. The only jobs with over 10 per cent of households spending on them are electrical systems, wallpapering and caulking and weather stripping. ■

(continued from page 1)

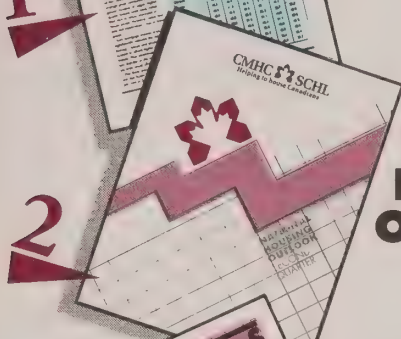
provinces over the last few years. Building permits for home improvements are up substantially in Alberta, while Manitoba and Saskatchewan have both seen large declines. While building permits cover only a portion of renovation, they are a good indication of trends.

As the economies strengthen in these provinces over the next year, we should see further increases in Alberta and a rebound in spending in the other two provinces. ■

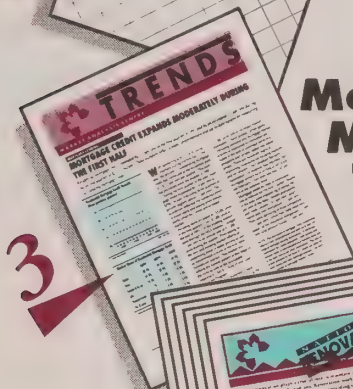
4 ways to get the edge!



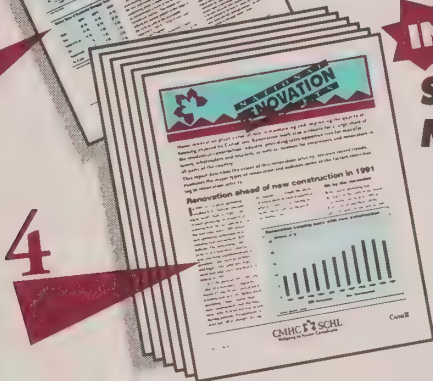
Canadian Housing Markets



National Housing Outlook



Mortgage Market Trends



INTRODUCING

Six New Renovation Market Publications

- National Renovation Markets
- Ontario Renovation Markets
- Quebec Renovation Markets
- B.C. Renovation Markets
- Prairie Renovation Markets
- Atlantic Renovation Markets

Canadian Housing Markets

provides you with information on:

- per cent of renters who can afford to buy a home by CMA
- costs and incomes for affordability indicator
- supply of housing available to average renter households
- economic and housing market indicators
- feature articles on housing market trends

National Housing Outlook

features the most comprehensive presentation of:

- housing market trend analysis
- housing statistics
- national forecasts (prices, vacancy rates, housing starts)
- provincial forecasts (prices, vacancy rates, housing starts)

Mortgage Market Trends

offers you an in-depth presentation of:

- mortgage credit growth
- mortgage credit market share
- mortgage rate movements
- mortgage-backed security (MBS) activity
- MBS pool issues
- special topics on mortgage markets

Six New Renovation Market Publications

five regional and one national publication featuring:

- recent trends in renovation spending
- homeowner renovation markets
- how the renovation dollar is spent
- who spends most on renovation (a profile)
- renovation spending by province with reference to CMAs (Census Metropolitan Area)

SUBSCRIBE NOW!

Renovation Market Publications

YES, send me your premiere issue(s) of:

- | | |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Ontario Renovation Markets \$15* | <input type="checkbox"/> Prairie Renovation Markets \$15* |
| <input type="checkbox"/> Quebec Renovation Markets \$15* | <input type="checkbox"/> Atlantic Renovation Markets \$15* |
| <input type="checkbox"/> B.C. Renovation Markets \$15* | <input type="checkbox"/> National Renovation Markets \$15* |
| <input type="checkbox"/> Set, all six publications \$90* | |

* plus GST (Orders outside Canada add 30%)

Name/Title: _____

Company: _____

Address: _____

City: _____ Prov.: _____ Postal code: _____

☐ Purchase Order No. (libraries, gov't departments) _____

☐ **Bill me** For faster service call (819) 956-4802 or Fax (819) 994-1498

Signature: _____ Date: _____

CMHC SCHL
Helping to house Canadians

Canada

Go four it!

You can order any, or all four National CMHC publications.

- | | |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Canadian Housing Markets \$44* | <input type="checkbox"/> National Housing Outlook \$66* |
| <input type="checkbox"/> Mortgage Market Trends \$44* | <input type="checkbox"/> National Renovation Markets \$15* |
| <input type="checkbox"/> Set, all four publications \$169* | |

* plus GST (Orders outside Canada add 30%)

Name/Title: _____

Company: _____

Address: _____

City: _____ Prov.: _____ Postal code: _____

☐ Purchase Order No. (libraries, gov't departments) _____

☐ **Bill me** For faster service call (819) 956-4802 or Fax (819) 994-1498

Signature: _____ Date: _____

CMHC SCHL
Helping to house Canadians

Canada

ORDER
PROCESSING

TRAITEMENT
DES COMMANDES



CCG-PUBLISHING
45 SACRE COEUR BLVD
HULL PQ K1A 9Z9

GCC-EDITION
45 BOUL SACRE COEUR
HULL PQ K1A 9Z9

MAIL POSTE

Canada Post Corporation / Société canadienne des postes

Postage paid
if mailed in Canada

Port payé
si posté au Canada

Business
Reply

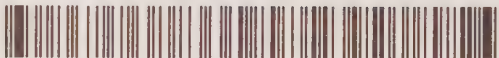
Réponse
d'affaires

0178271199 01



ORDER
PROCESSING

TRAITEMENT
DES COMMANDES



CCG-PUBLISHING
45 SACRE COEUR BLVD
HULL PQ K1A 9Z9

GCC-EDITION
45 BOUL SACRE COEUR
HULL PQ K1A 9Z9

MAIL POSTE

Canada Post Corporation / Société canadienne des postes

Postage paid
if mailed in Canada

Port payé
si posté au Canada

Business
Reply

Réponse
d'affaires

0178271199 01



Ranking by market size — Prairie region

Rank		Aggregate expenditure Millions (\$)	Homeowner households reporting spending Percentage (%)*	Average spent (\$)
1	Renovation — interior only	373.8	12.7	2,663
2	Structural extensions	180.5	6.0	2,709
3	Renovation — both exterior and interior	157.2	3.8	3,735
4	Hard surface flooring and carpeting**	145.1	10.3	1,280
5	Renovation — exterior only	113.8	6.5	1,590
6	Garages and carports	111.7	2.1	4,867
7	Painting — exterior and interior	107.0	37.1	261
8	Roofing complete or partial**	99.8	8.6	1,045
9	Heating and air conditioning	97.7	14.1	626
10	Outdoor patios, fences, driveways and swimming pools**	95.4	14.1	613
11	Plumbing**	93.7	19.7	431
12	Landscaping	39.5	6.9	521
13	Electrical systems**	37.7	10.9	313
14	Built-in appliances**	36.0	4.0	822
15	Other new installations and replacement**	27.7	4.3	578
16	Other interior walls and ceilings	20.5	7.0	266
17	Wallpapering	18.0	11.8	138
18	Other repairs and maintenance	14.4	3.2	406
19	Exterior walls	12.0	2.2	492
20	Carpentry (including wooden floors)	7.3	1.9	341
21	Caulking and weather stripping	5.8	10.2	52

* In 1990, there were 1,104,760 homeowner households in the Prairie region.

** Indicates aggregated categories.

Sources: Statistics Canada, CMHC.

INFORMATION SOURCES and DEFINITIONS

Information for this report originates mainly from various publications produced by Statistics Canada and special tabulations requested by CMHC.

In addition to the Homeowner Repair and Renovation Expenditure Survey described below, the data sources include construction statistics, building permits, wholesaler sales and national income and expenditure accounts.

The Homeowner Repair and Renovation Expenditure Survey provides detailed information on the spending characteristics of homeowners. The latest survey available, conducted in the spring of 1991, asked more than 30,000 homeowners about their renovation spending in 1990. The main results of this survey are published in Homeowner Repair and Renovation Expenditure in Canada — 1990 (Catalogue No. 62-201).

The survey asks homeowners about their spending on contract

or materials for renovation for the previous year. It identifies 34 types of repair and renovation activities which are grouped under five major headings: renovations and alterations; structural additions; repairs and maintenance; replacement of equipment; and new installations.

Repairs and Maintenance:

Expenditures made on an existing structure or piece of equipment to keep it in good working condition and appearance so as to maintain it in "as new" a condition as possible.

Replacement of Equipment:

Installation of equipment that replaces an existing unit. Includes upgrading to a superior quality of equipment and conversion from one type of unit to another (such as replacing an electric hot water heater with a gas fuelled unit).

Additions:

Structural extensions or additions to the property (such as rooms, decks, garages, carports, garden sheds etc.), inground swimming pools, fences, patios, driveways, and major landscaping.

Renovations and Alterations:

Work done that was intended to upgrade the property, rearrange the interior space, modernise existing facilities. Includes jobs such as remodelling rooms, adding or replacing doors and windows, renovating exterior walls, upgrading insulation and adding eavestroughing.

New Installations:

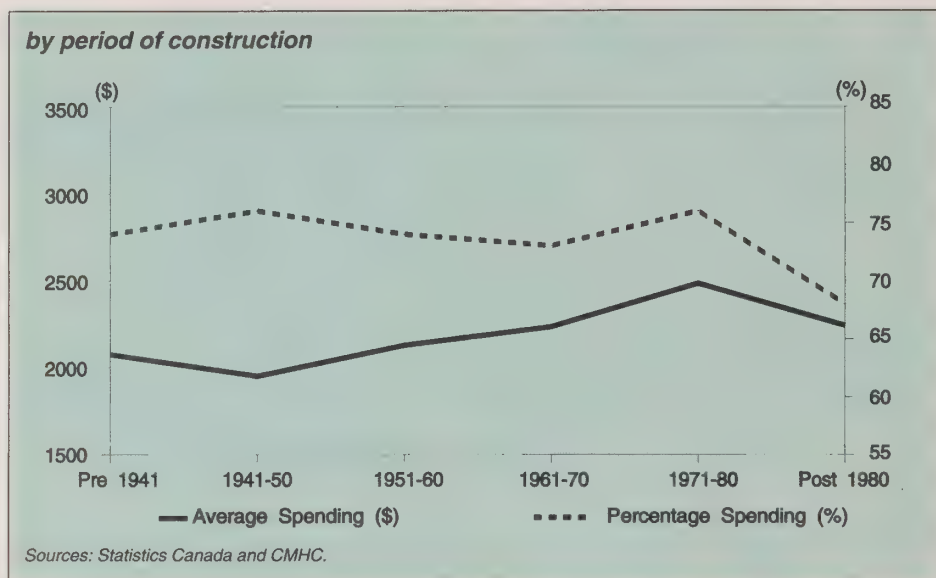
The installation of equipment that did not previously exist on the property, or that was installed in addition to the equipment on the property.

The following graphs show how renovation spending is influenced by the age of construction of the dwelling, the year the household moved, the income of the household, the age group of the household head and the value of the dwelling.

Most spent on homes built in 1970s

As with every region except Ontario, where the most money is spent on the oldest homes, the largest amount of money in the Prairie provinces is spent on homes built between 1971 and 1980 (36 per cent of total spending). Spending on renovation for homes built between 1961 and 1970 was the next largest, accounting for 18 per cent of total spending. This pattern reflects the fact that housing in the Prairies is much newer than in Ontario.

The average amount spent is also highest for homes built between 1971 and 1980, at \$2,485, with the lowest average at \$1,950 for those built between 1941 and



1950. The percentage of households spending on renovation is almost the same for all homes,

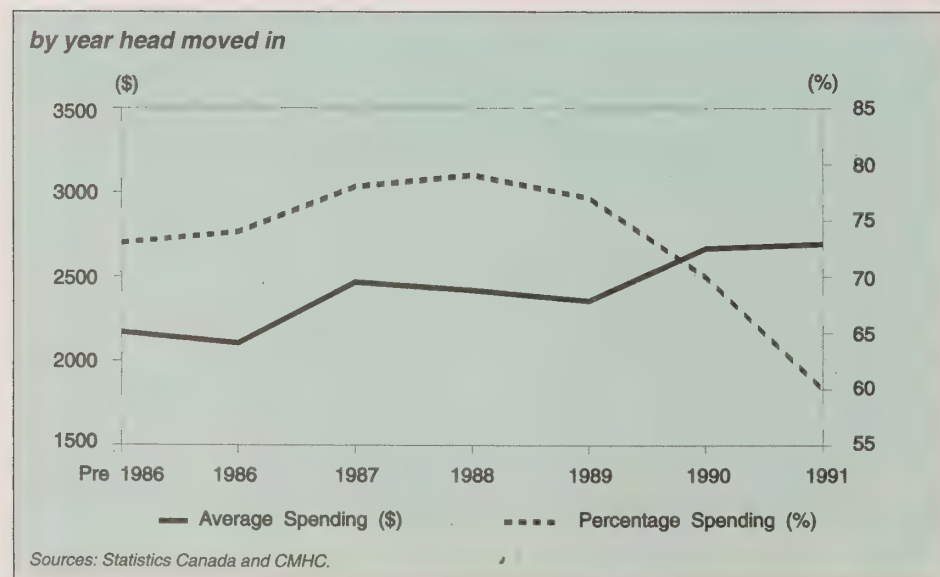
ranging from 73 to 76 per cent, except for those built in 1981 or later, at 68 per cent. ■

Recent movers spend the most

Recent movers, on average, spend more on renovations, at \$2,700 for those who moved in

1990 and 1991, but the greatest amount of money spent was by those who moved before 1986.

Of the total expenditures, 64 per cent was spent by those who moved over six years ago. This is reasonable, as these homeowners would make up the bulk of the population. The percentage of homeowners spending on renovations peaked for those who moved in 1988, at 79 per cent, and declined for those who moved either before or after to 73 per cent for those who moved before 1986 and to 60 per cent for those who moved in 1991. ■

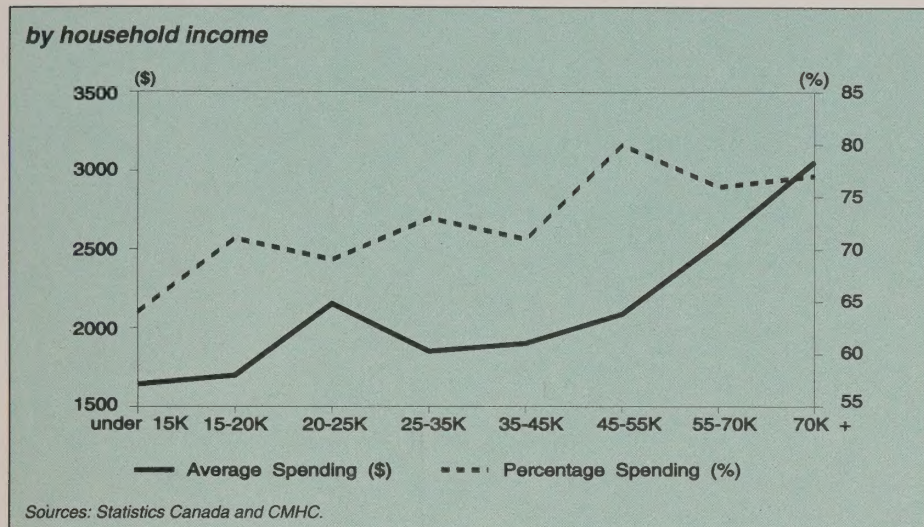


Spending rises with income

As is the case in every other area of Canada, spending on renovations increases with income, both for total expenditures

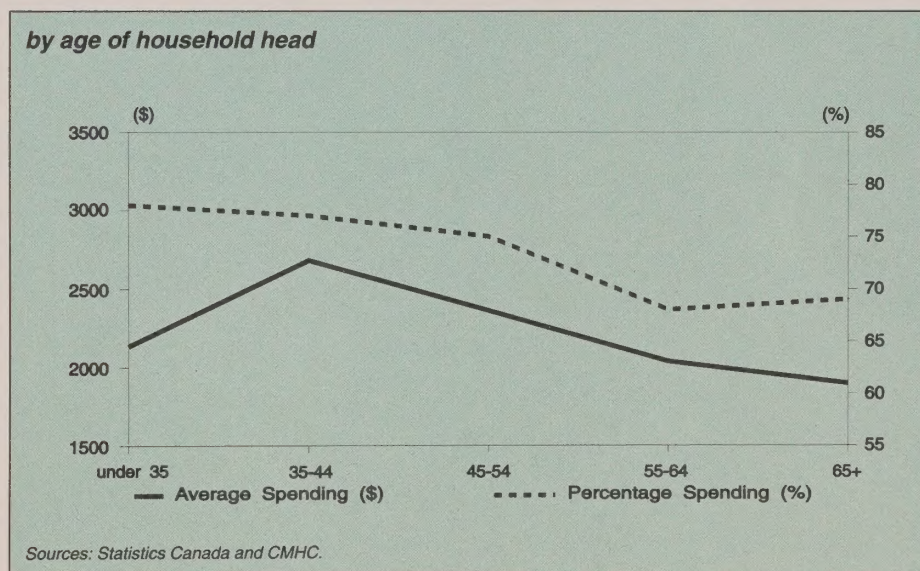
and for the average amount spent. Average spending rises from \$1,643 for those earning less than \$15,000 to \$3,060 for those

earning over \$70,000. The frequency of spending does not show any clear pattern. The group that has the highest frequency of spending on renovations is those earning between \$45,000 and \$55,000, at 80 per cent, while only 64 per cent of homeowners earning under \$15,000 spend on renovations. Other categories range from 69 to 77 per cent. ■



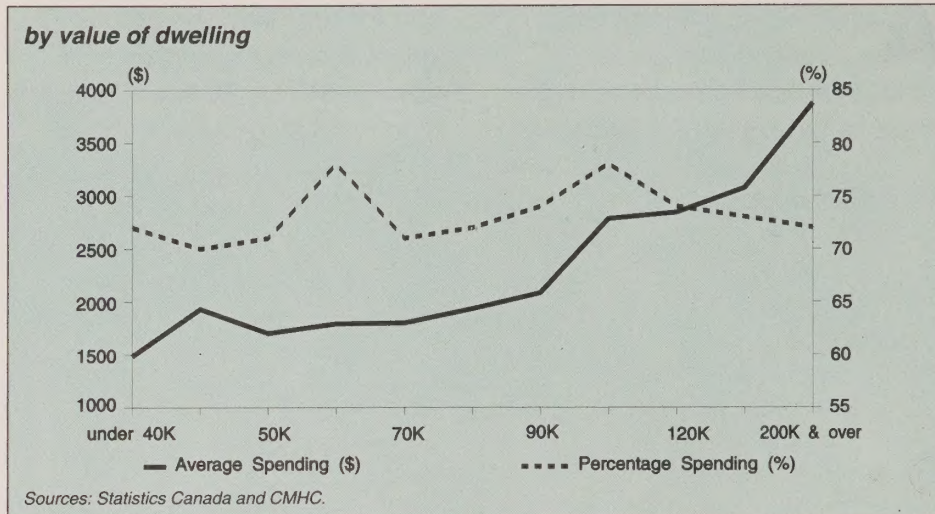
Baby boomers spend most

Baby boomers (aged 35 to 44) in every region of the country except British Columbia spend the greatest amount on renovations. In the Prairies, they accounted for 31 per cent of all spending. These are followed by those 45 to 54 and those under 35. The average amount spent by baby boomers is \$2,680. The lowest average is for those 65 and over, at \$1,900. The percentage of homeowners spending on renovation is actually higher for those under 35 than for baby boomers, but the amount of money spent is less. ■



Spending increases with value of dwelling

While the average amount spent on renovation rises with the value of a home, peaking at \$3,880 for homes over \$200,000, the greatest dollar amount is spent on homes costing between \$100,000 and \$150,000. This reflects the fact that in the Prairies many more homes are priced in this range than at over \$200,000. The frequency of spending over the different price ranges does not vary significantly, from a high of 78 per cent for those priced between \$100,000 and \$120,000 to a low of



70 per cent for those between \$40,000 and \$50,000. ■

4 ways to get the edge!

You need an edge to succeed in today's volatile housing markets. Accurate, concise, current information can make the difference between winning and losing. Now, Canada Mortgage and Housing Corporation can help you get that edge. CMHC publishes four reports that dissect the trends and analyze the forces shaping the housing and mortgage markets. These reports can be the advantage you need for business success.



1 Canadian Housing Markets

Cat. No.: NH12-7E

\$44* (one year)



2 National Housing Outlook

Cat. No.: NH12-9E

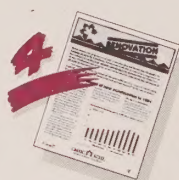
\$66* (one year)



3 Mortgage Market Trends

Cat. No.: NH12-8E

\$44* (one year)



4 National Renovation Markets

Cat. No.: NH1-3-1992E

\$15*

Market Analysis Publications — Your Market Connection



Order today by phone (819) 956-4802 or send us your name, address and telephone number by fax (819) 994-1498.

Order all four publications for \$169*
* plus GST. Orders outside Canada: add 30%.



For further information contact
Gilles Proulx, Chief Economist,
Market Analysis Centre, National
Office, Ottawa, Ont., (613) 748-2574.

CMHC Local Market Analyst Contacts

Gail Tolley Coordinator	Saskatoon/Reg. Office (306) 975-5120
David Peever Sen. Mkt. Analyst	Calgary (403) 292-6200
Karla Spilstead Market Analyst	Calgary (403) 292-6200
Laurie Scott Sen. Mkt. Analyst	Edmonton (403) 482-8700
Elizabeth Woodman Market Analyst	Edmonton (403) 482-8700
Bruce McDonald Market Analyst	Regina (306) 780-5889
Paul Caton Market Analyst	Saskatoon (306) 975-4900
Richard Goatcher Sen. Mkt. Analyst	Winnipeg (204) 983-5648
Terry Kozak Market Analyst	Winnipeg (204) 983-8503
Eilja Bijelec Market Analyst	Winnipeg (204) 983-8503
Ed Suzuki Federal/Terr. Rel. Off.	Yellowknife (403) 873-2638

